

Eckgrundstück? Einmalige Chance in TOP Lage von Untersiebenbrunn!



Feldseite

Objektnummer: 6547/4260

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2284 Untersiebenbrunn
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Die wichtigsten Informationen auf den ersten Blick:

- Grundstücksfläche ca. 911 m² (lt. Grundbuch)
- Absolute Ruhelage
- Eckgrundstück!
- **Aufgeschlossen - eine Ergänzungsabgabe wird jedoch verrechnet** (da sich der Flächenwidmungsplan geändert hat --> die Formel für die Anschließungsabgabe lautet: Wurzel Fläche x BKK x Einheitssatz. In diesem Fall für BK I: $\sqrt{911} \times 1,00 \times 590 = 17.807,84$; für BK II: $\sqrt{911} \times 1,25 \times 590 = 22.259,80$ => Differenz BK II – BK I = Ergänzungsabgabe : 4.451,96,-€)
- Bauland Wohngebiet - 2 Wohneinheiten
- offene Bauweise
- Bauhöhe 7m mit 1,5m Überschreitung durch das Dach
- 40% Bebauungsdichte
- Die Anschlusskosten bis zur Grundgrenze trägt die Gemeinde, jene für den Bauwerber richten sich nach der verbauten Fläche und der Anzahl der angeschlossenen Geschoße (Formel: [verbaute Fläche : 2 x (angeschlossene Geschoße +1) + unverbaute Fläche (15 % von max. 500m²)] x Einheitssatz). (Kanal Einheitssatz € 14,95, Wasser € 7,02) (stand 17.04.2026)
- Bahnhof rund 1,5km entfernt - rund 20 Minuten zu Fuß

- [Video](#)

Betriebskosten:

- *Gemeindekosten (Grundsteuer, Wasser, Kanal): ca. € 130 / Quartal*
- *GVU-Kosten: ca. € 145 / Quartal*

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** Untersiebenbrunn verfügt über einen modernen Kindergarten, der eine liebevolle Betreuung und frühkindliche Bildung für die jüngsten Einwohner sicherstellt.
- **Volksschule:** Die örtliche Volksschule bietet eine umfassende Grundschulausbildung und legt Wert auf individuelle Förderung der Schüler. In Kooperation mit der NÖ Volkshilfe wird eine schulische Nachmittagsbetreuung direkt am Standort angeboten.
- **Mittelschule:** Die nächsten Mittelschulen befinden sich in Leopoldsdorf im Marchfeld und Lasseesee.

? Gesundheitsversorgung

- **Allgemeinmedizin:** In der Gemeinde praktiziert eine Allgemeinmedizinerin, die die

medizinische Grundversorgung der Bevölkerung gewährleistet.

- **Fachärzte:** Eine Zahnärztin ist direkt in Untersiebenbrunn, weitere Fachärzte haben ihre Ordinationen in den umliegenden Gemeinden.

?? Nahversorgung

In Untersiebenbrunn selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, BIPA oder PENNY. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den angrenzenden Gemeinden.

- **BILLA:** Filiale in der Josef Slavik-Straße 1, Obersiebenbrunn.
- **HOFER:** Filiale in der Hauptstraße 47, Leopoldsdorf im Marchfeld.
- **Spar:** Filiale in der Hauptstraße 19, Leopoldsdorf im Marchfeld.

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 540:** Verbindet Untersiebenbrunn mit Wien Hausfeldstraße (U2) und Schlosshof sowie weiteren Haltestellen in der Umgebung.
- **Linie 546:** Bedient die Strecke zwischen Gänserndorf und Stopfenreuth.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Untersiebenbrunn bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien, sowie Marchegg und weiter nach Bratislava. Ein Parkplatz steht zum einfacheren Umstieg auf die Bahn zur Verfügung.

? Auto-Anbindung:

- **Straßenanbindung:** Untersiebenbrunn ist über die Landesstraßen gut an das regionale Straßennetz angebunden.
- **Fahrzeit nach Wien:** Die Fahrzeit mit dem Auto nach Wien beträgt je nach Verkehrslage etwa 25-30 Minuten, was die Gemeinde besonders für Pendler interessant macht.

? Besonderheiten & Freizeit

Untersiebenbrunn legt großen Wert auf eine nachhaltige Entwicklung und den Erhalt des ländlichen Charakters. Projekte zur Verbesserung der Infrastruktur werden moderat und mit Bedacht umgesetzt, um die Lebensqualität der Einwohner zu steigern, ohne den dörflichen Charme zu verlieren.

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des**

Pfandrechts (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.500m

Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <6.000m

Sonstige

Geldautomat <6.000m

Bank <6.000m

Post <1.500m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap